



## KONUT FİYATINDA SON 14 AYIN EN YÜKSEK ARTIŞI



## Bakan Mehmet Özhasseki Çevre Bakanları ile Paris'te Buluşacak

Çevre ve şehircilik Bakanı Mehmet Özhasseki, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) Çevre Bakanları Toplantısı'na katılmak üzere Paris'e gidiyor.



OECD'ye üye 35 ülkenin Çevre Bakanları Fransa'nın başkenti Paris'te 28-29 Eylül tarihlerinde bir araya geliyor. Yeni Zelanda Çevre Bakanı Nick Smith'in başkanlığında gerçekleştirilecek olan toplantıda Türkiye'yi Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhasseki temsil edecek. İki gün sürecek zirvenin gündem maddeleri ise "İklim Değişikliği Bağlamında Gelecekteki Önemli Zorluklar, Kaynak Verimliliği ve Döngüsel Ekonomiye Geçiş" olarak belirlendi. Ayrıca, ulaştır-

madan kaynaklanan hava kirliliği, su, azot ve biyolojik çeşitlilik gibi konularında toplantıda gündeme gelmesi bekleniyor. Bakan Özhasseki, toplantı sürecinde, katılımcı ülkelerin bakanları ile ikili görüşmeler gerçekleştirecek. İkili görüşmelerde, 2020 sonrası iklim rejiminin esaslarını belirleyen Paris Anlaşması ve iklim müzakerelerinden Türkiye'nin beklentilerini katılımcı bakanlarla paylaşacak.

## Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Şehirleri 'Akıllı Kentler'e Dönüştürecek

**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Diyanet İşleri Başkanlığı tarafından yurt genelindeki camilerin silueti ve iç yapısına yönelik yeni bir kavram ortaya çıkarılacak.**

Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhasseki: "sağlıksız yapılar ile depreme dayanıksız yapılara da değinerek, ciddi bir deprem riski karşısında birçok şehirdeki, evlerimiz, konutlarımız, iş yerlerimiz yıkılma tehlikesi ile karşı karşıya. 1999'dan önce yapılmış, ruhsatını almış yapılarımızın büyük bir çoğunluğunun tehlike içerisinde olduğunu söyleyebiliriz" diye konuştu.

### Çalışmalar Yapılıyor

Mehmet Özhasseki, bu noktadan sonra şehirleri yıkıp geriye gitmenin mümkün olmadığına işaret ederek, bundan sonrası ile ilgili gelişmelerde çok rahat 'uydu kentler' vasıtasıyla kimlikli kent-

ler oluşturabiliriz, sağlıklı kentler oluşturabiliriz, buna da 'akıllı kentler, yeşil kentler, ekokentler' diyebiliriz. Yani yağın suyu bile alıp dışarıya heder etmeyen, enerjisini kendi üreten, kendi içerisinde dışarıyı çok kirletmeyen, atıklarını değerlendirebilen, tabiatla iç içe doğal bir yaşam biçimini de önceleyen bir kent modeli ortaya çıkarabiliriz. Şu anda onun üzerinde çalışıyoruz.

### Gecekonduların Olmaması Lazım

Bu uygulamayı sadece "akıllı kentler" konseptinde yapmadıklarını belirten Mehmet Özhasseki, Diyanet İşleri Başkanlığı ile de camiler konusunda özel bir çalışma yürüttüklerini açıkladı.

## Gayrimenkul Bilimleri Alanında Akademi Kuruldu

Ankara Üniversitesi'nin 16. fakültesi olan ve 2014 yılında Bakanlar Kurulu Kararı ile kurulan "Uygulamalı Bilimler Fakültesi" açıldı.



Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü'yle Ankara Üniversitesi'nde gayrimenkul bilimleri alanında tüm lisans ve lisansüstü eğitim kademeleri sağlanmış oldu.

Uygulamalı Bilimler Fakültesi'nin açılışında konuşan Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhasseki, 1999 depremi sonrası Türkiye'de kentsel dönüşümün ön plana çıktığını ifade etti. Türkiye'de her türlü sağlıksız yapının varlığını söyleyen Özhasseki, bunları engelleyecek formüller geliştirdiklerini ifade etti.

Özhasseki, farklılaşan insan ihtiyaçları ve artan beklentilere, gayrimenkul sektöründe de cevap vermek için çalışıldığını, yaşanan eksikliklerin giderilmesinin eğitimle sağlanacağını ifade etti.

Bu konuda Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi'nin kuruluşunun "çok doğru bir karar" olduğuna değinen Özhasseki, özellikle Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü öğrencilerine ve öğrenci velilerine seslenerek, bu mezunlara sektörde fazla ihtiyaç bulunduğunu söyledi.

### 'Uzman yetiştirilecek'

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş de, lisans eğitimiyle birlikte gayrimenkul ve inşaat sektörleri, para ve sermaye piyasası kuruluşları, bakanlıklar ve yerel yönetimlerin ihtiyacı olan gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının, artık akademiden mezun olacak öğrenciler tarafından karşılanacağını belirtti.



# "İstanbul'da Kiralık Daire Sayısı Arttı, Fiyatlar Düştü"

İstanbul Emlakçılar Odası Başkanı Aşa, "İstanbul'da geçtiğimiz yıllara göre kiralık ev sayısı arttı. Satılmayan evler kiralığa döndü. Önümüzdeki dönemde kiralık ev adedinin artacağını, kiraların biraz daha gevşeyeceğini düşünüyorum. Fiyatlarda şu anda yüzde 10 civarı bir düşüş var" açıklamasında bulundu.



İstanbul Emlakçılar Odası Başkanı Nizameddin Aşa, İstanbul'da geçen yıllara göre kiralık konut sayısının arttığını, satılmayan evlerin kiralığa döndüğünü belirterek, "Önümüzdeki dönemde kiralık ev adedinin artacağını, kiraların biraz daha gevşeyeceğini düşünüyorum. Fiyatlarda şu anda yüzde 10 civarında bir düşüş var." dedi.

Nizamettin Aşa yaptığı açıklamada, geçen yıl yüksek fiyatlara karşın İstanbul'da kiralık daire bulunmadığını ifade ederek, şu anda fiyatların bin miktar gevşemiş olmasının yanı sıra kiralık konut sayısının da geçen yıllara göre arttığını kaydetti. Aşa, "Eskiye kıyasla her tarafta kiralık yer bulmak mümkün. Bunun nedenine gelince, öncelikle geçen yıl fiyatlar çok yüksekti. Diğer yandan çok fazla inşaat yapılıyor ve bu inşaatlar artık kısmen kiralığa dönmeye başladı. Yatırım için ev alan kişiler satamayınca kiraya veriyor, hatta bazı müteahhitler bile satamadığı daireleri kiraya vermeye başladı. İstanbul'daki bazı ev fiyatlarını alım gücüne endekslediğiniz zaman, alım gücü ile satılık evler buluşmuyor. Çünkü şu anda alıcı kesimin ödeme gücünü aşan bir arz var." şeklinde konuştu.

Satılmayan konutların kiralığa döndüğünü ifade eden Aşa, faizlerin yüksek olduğu dönemlerde vatandaşların konut satın almaktan ümidini kestiğini, alım talebini erteleyip kirada devam etmeye karar vermeleri nedeniyle kiralık konutlara olan talebin arttığını söyledi. Aşa, "Bu dakikadan sonra burada da dönüş olacak. Faiz düşüklüğü ve yapılan kampanyalarla kiralık talebi düşecek. Önümüzdeki dönemde kiralık ev adedinin artacağını, kiraların biraz daha gevşeyeceğini düşünüyorum. Fiyatlarda şu anda yüzde 10 civarında bir düşüş var." diye konuştu. Aşa, eskiden kiralık daire bulmak zor olduğu için ev sahiplerinin kira indiriminde daha katı olduğunu, şu anda ise yapılacak pazarlıklarla belirlenen fiyatlarda indirimler yapılabildiğini, konut sahiplerinin kiralık daire sayısının artması nedeniyle bu konudaki katı tutumlarından vazgeçtiğini anlattı.

**"Önümüzdeki birkaç yıl içinde kiralarda ciddi düşüşler olacak"**

Nizameddin Aşa, kentsel dönüşüm projelerinin artarak devam etmesi ve insanların evlerine dönmesi ile birlikte önümüzdeki birkaç yıl içinde

kiralarda ciddi düşüşler olacağını, beraberinde boş kiralık daire sayısında da artış olacağını söyledi. Geçen yılların aksine boş dairelerin merkezlerde de bulunduğunu ifade eden Aşa, "Ana gözlemimiz genelde merkezlerle ilgili. Beşiktaş'ta eskiden kiralık yer bulamazdınız. Şimdi her sokakta 2-3 tane kiralık afişi var. Mecidiyeköy-Şişli yine aynı şekilde." dedi.

İnsanların artık "kaliteli yaşamak" adına merkezlerden uzak ilçeleri tercih ettiğini belirten Aşa, ulaşım probleminin çözülmesi ve toplu ulaşımın yaygınlaşmasının insanların alternatif, daha kaliteli, daha uygun semtlere, yeni binalara ve daha geniş konutlara yönelmesine sebep olduğunu vurguladı.

**"Kampanyalar, faiz indirimleri ile konut alımı kolaylaştı"**

Coldwell Banker Türkiye Ülke Başkanı Gökhan Taş da kiracıların özellikle temmuz-ağustos aylarında yer değiştirdiğini ifade ederek, şunları kaydetti: "Bu aylarda kiralık ev sayısında dönemsel bir artış olduğu gözlenebilir. Son dönemlerde konut satışlarını destekleyen kampanyalar, faiz indirimleri, konut tiplerindeki seçeneklerin artması ile birlikte vatandaşların konut satın alabilmeleri de kolaylaştı. Kiracılıktan ev sahipliğine geçiş kolaylaştığı için de ev değiştiren kişi sayısı arttı ve kiralık ev sayısında artış oldu. Özellikle son dönemde kirada pahalı bölgelerden daha ucuz bölgelere doğru bir geçiş var. Pahalı bölgeler göz önünde olduğu için çok fazla kiralık ev var algısı oluşuyor. Oysa pahalı bölgelerden düşük fiyatlı bölgelere geçmek isteyen vatandaşlar da düşük fiyatlı bölgelerde kiralık ev bulmakta zorlanıyorlar."

**"Sunî yükseliş"**

ERA Gayrimenkul Türkiye Koordinatörü Mustafa Baygan ise kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri kapsamında hızlı başlangıçlar olduğunu belirterek, "Devamında evleri yenilenme aşamasında olan ev sahipleri devlet katkısı ve kira yardımı ile kiralayacağı evlerde pazarlık yapmaksızın yüksek rakamlara daire kiraladı. Yenilenme tamamlanıp ev sahipleri kendi mülklerine geçtiğinde boş kalan bu daireler, yüksek rakamlara alıcı ve kiracı bulamadı. Dolayısıyla bu sunî yükseliş ile şu anda özellikle kentsel dönüşümün etkin olduğu bölgelerde, binalarda mutlaka 1-2 daire boş kalıyor." değerlendirmesinde bulundu.



# Ağustosta Konut Satışları Arttı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 2 oranında artarak 114 bin 751 oldu.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2016 yılı Ağustos ayı Konut Satış İstatistiklerini açıkladı. Buna göre, Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 2 oranında artarak 114 bin 751 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17 bin 503 konut satışı ile en yüksek paya (yüzde 15,3) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 12 bin 300 konut satışı (yüzde 10,7) ile Ankara, 6 419 konut satışı (yüzde 5,6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 8 konut ile Hakkâri, 13 konut ile Ardahan ve 57 konut ile Şırnak oldu.

## İpotekli konut satışları 2016 Ağustos ayında 36 bin 458 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 1,2 oranında artış göstererek 36 bin 458 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 31,8 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6 bin 400 konut satışı ve yüzde 17,6 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il yüzde 46,5 ile Artvin oldu.

## Diğer Satış Türleri Sonucunda 78 Bin 293 Konut El Değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 2,4 oranında artarak 78 bin 293 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11 bin 103 konut satışı ve yüzde 14,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı yüzde 63,4 oldu. Ankara 7 bin 534 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 161 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 8 konut ile Hakkâri oldu.

## Konut Satışlarında 53 Bin 784 Konut İlk

### Defa Satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 1,1 artarak 53 bin 784 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı yüzde 46,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8 bin 174 konut satışı ile en yüksek paya (yüzde 15,2) sahip olurken, İstanbul'u 4 bin 878 konut satışı ile Ankara ve 2 bin 577 konut satışı ile İzmir izledi.

### İkinci El Konut Satışlarında 60 Bin 967 Konut El Değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 2,9 artış göstererek 60 bin 967 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 bin 329 konut satışı ve yüzde 15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı yüzde 53,3 oldu. Ankara 7 bin 422 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 bin 842 konut satışı ile İzmir izledi.

### Yabancılar 2016 Yılı Ağustos Ayında Bin 512 Konut Satışı Gerçekleşti

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 26 azalarak bin 512 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ağustos 2016'da ilk sırayı 390 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 370 konut satışı ile Antalya, 111 konut satışı ile Bursa, 108 konut satışı ile Trabzon, 86 konut satışı ile Yalova ve 77 konut satışı ile Aydın izledi. Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 267 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 173 konut ile Suudi Arabistan, 155 konut ile Kuveyt, 117 konut ile Rusya Federasyonu ve 75 konut ile Afganistan izledi.

# Bu İlçelerde Konut Alanlar Kazanıyor

İstanbul'da konut değerini "amorti" etme süreleri ilçelere göre değişirken ortalaması en kısa olan ilçeler 10,9 yıl ile Beyoğlu, 11,8 yıl Eyüp ve 13,9 yıl Küçükçekmece. Konutun kira geliriyle kendi bedelini en uzun sürede ödediği ilçeler ise 26,1 yıl ile Bakırköy, 26 yıl ile Beşiktaş ve 25,20 yıl ile Beykoz.

Gayrimenkul üzerine araştırmalar yapan ve rapor yayınlayan bilgi şirketi REIDIN'in ilgili raporundan elde edilen verilere göre, İstanbul'da konut amorti süreleri ilçelere göre değişiyor.

Amorti sürelerinin kısalığı ilçeler arasında değişiklik gösterirken zaman zaman sıralama da değişebiliyor.

Son araştırmalara göre İstanbul'da kendisini kira geliriyle en hızlı zamanda ödeyen, amorti süresi en kısa olan ilçelerin başında 10,9 yıl ile Beyoğlu geliyor.

Beyoğlu ilçesini 11,8 yıl ortalamasıyla Eyüp takip ederken, amorti süresinin Küçükçekmece'de 13,9 yıl, Esenyurt'ta 14 yıl, Bağcılar'da ise 14,22 yıl olduğu görülüyor.

### Amorti Süresi 34 İlçede 15 Yılın Üzerinde

Araştırmalardan çıkan sonuçlardan birisi de tarihi ve merkezi ilçelerde amorti süresinin uzadığı... İstanbul'un 39 ilçesinden 35'inde amorti süresinin 15 yılın üzerinde olduğu görülüyor.

Amorti süresi Ataşehir'de 15,5 yıl olurken, onu 15,7 ile Zeytinburnu, 16,9 ile Şişli, 17,1 ile Bayrampaşa ve Avcılar, 17,2 ile Fatih ve Beylikdüzü, 17,8 ile Bahçelievler, 17,3 ile Sancaktepe, Güngören ve Gaziosmanpaşa, 18 ile Kartal ve Kağıthane, 18,06 ile Pendik, 18,1 ile Sultanbeyli, 18,5 ile Şile, 18,7 ile Esenler, 19 ile Maltepe ve 19,5 yıl ile Tuzla izliyor.

### En Uzun Bakırköy Ve Beşiktaş'ta

Konutun kira geliri ile kendini en uzun sürede ödediği ilçelerin başında ise Bakırköy ve Beşiktaş geliyor.

Bakırköy'de amorti süresi 26,1 iken, bu sürenin Beşiktaş'ta 26, Kadıköy'de 25,9, Beykoz'da 25,20 yıl olduğu görülüyor.

Bu ilçeler dışında 10 ilçede daha amorti süresi 20 yılın üzerine çıkıyor.

Buna göre konutun kendini ödeme süresi Ümraniye'de 10,01, Üsküdar 20,3,

Büyükçekmece'de 20,5, Silivri'de 20,9, Arnavutköy'de 21, Sultangazi'de 21,2, Çekmeköy ve Başakşehir'de 22, Sarıyer'de 22,4 ve Çatalca'da 23,1 yıl.

### "Yatırım Amortiyeye Göreyse Tercih Ticari Gayrimenkul Olmalı"

Araştırma sonuçlarını değerlendiren Coldwell Banker Türkiye Başkanı Gökhan Taş, yatırım için gayrimenkul almayı düşünenlerin ilk baktığı kriterlerden birisinin amorti süresi olduğunu belirterek, "Amorti süresini yatırımın sağladığı kira benzeri gelirlerle kendisini geri ödeme süresi olarak anlatmak mümkündür" dedi.

Taş, verilere göre yatırım yapmak isteyenlerin Beyoğlu'nu tercih edebileceğini kaydederek, şehir merkezindeki konutların avantajlarından birisinin de konutun istenildiği zaman satılması olduğunu söyledi.

Türkiye'de gayrimenkul yatırımları ile amorti sürelerinin de arttığını ifade eden Taş, şu değerlendirmelerde bulundu:

"2009 öncesinde 14 ile 17 yıl arasında olan dönüş süreleri bu tarihten itibaren uzadı. Konutların satış fiyatları kiralara göre daha fazla arttı. Bu durum aradaki makasın açılmasına neden oldu. Beşiktaş ve Kadıköy gibi İstanbul'un merkezi ilçelerinde süreler artık 25 yılın üzerinde. Boğaz hattında ise bu süreler artık 40-45 yıla geldi. Bu durumda şehrin dışı kısa sürede değer kazanabilir fakat olası bir sıkıntıda şehrin dışındaki konutlar merkezdeki konutlardan daha çok değer kaybeder."

Taş, kira getirisinin daha yüksek olması ve değerlendirme hızı göz önüne alındığında özellikle ticari gayrimenkullerde amorti süresinin konuttan daha düşük olduğunu belirterek, "Bu dikkat edilecek en önemli hususlardandır. Amortiyeye göre yatırım yapılacaksa ticari gayrimenkul tercih edilmelidir" diye konuştu.

## 'KAMPANYAYLA KONUTLARIN YÜZDE 10'U SATILDI'



GYODER Başkanı Torun, kampanyaya katılan firmaların 60 bin konutluk stokunda yüzde 10'luk bir satış yapıldığını söyledi.

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) Yönetim Kurulu Başkanı Aziz Torun, Emlak Konut GYO'nun geçen ay başlattığı tarihi kampanyasına destek vermek için "Gayrimenkulde Güç Birliği, Daha Güçlü Türkiye" adıyla düzenledikleri kampanya kapsamında 2 bin civarında konut satışı yaptıklarını belirterek, "Emlak Konut da bir o kadar satış yaptığını bildirdi. Bu da (kampanyaya katılan firmaların 60 bin konutluk stokunda) yüzde 10'luk bir satış yapıldı anlamına geliyor." dedi.

Aziz Torun yaptığı açıklamada, yüzde 0,70 faiz oranı ve 120 ay vadenin bulunduğu kampanyanın Emlak Konut ile birlikte toplamda 86 projede 56 binin üzerinde konut ve 3 bin 200 ofisi kapsadığını hatırlatarak, çok başarılı bir kampanya dönemi geçirdiklerini ifade etti.

Torun, geliştiriciler olarak gerçekleştirdikleri kampanya kapsamında bugüne dek metrekaresi 4-7 bin lira arasında olan segmentte çok ciddi talep yaşandığını, söz konusu rakamlar düşünüldüğünde 100 metrekarelik 400-700 bin lira arasındaki dairelere ciddi talep olduğunu bildirdi.

Belirledikleri faizlerin bu segmentte uyuyan talebi canlandırdığını ifade eden Torun, şunları kaydetti:

"GYODER'in başlattığı konut kampanyası 15 Ekim'e kadar devam edecek. Talebin devam edeceğini düşünüyorum. Yalnız bunun getirdiği çok büyük bir maliyet var. Geliştiricilerin bunu sürdürebilmeleri, katlanabilmeleri çok kolay değil. O yüzden bankaların faiz oranlarını düşürmesi, bizim kampanya faizlerini sürdürmemiz için önemli bir destek faktörü. Oradan gelecek birkaç puanlık destek, bizim faiz oranlarını sürdürmemiz için önemli olacak.

Bankaların destek vermesi, koşulların uygun olması, talebin devam etmesi durumunda firmalar, 15 Ekim sonrasında da kendi özelinde daha farklı kampanyalar yapabilirler. Çünkü kampanya kapsamında her firmanın bir stoku vardı. Bu stoku kampanya süresince satmış olacak. Kampanyaya katılan firmaların aşağı yukarı 60 bin konutluk bir stokundan bahsediyoruz. Bu 60 binlik konut içinde yeni başlamış projeler de var, bitmiş olan projeler de var."

### "Bu dönemde tarihi bir rakam"

Aziz Torun, sektördeki talep yetersizliğini faizi düşürmek kaydıyla uyandırdıklarını, bunun önemli bir kaldıraç olduğunu ve kampanya kapsamında 2 bin civarında bir konut talebi aldıklarını bildirdi.

Torun, "Emlak Konut da bir o kadar satış yaptığını bildirdi. Demek ki 5 bin gibi bir konut talebi alınmış, bu da yüzde 10'luk bir satış yapıldı anlamına geliyor. Bir ayda yüzde 10'luk satış çok ciddi bir rakam. Aslında bakıldığında bu dönemde tarihi bir rakam... İnsanların satın alma gücünü ulaşılar yaptığınızda demek ki talep yetersiz olmuyormuş. Yıllara baktığımızda ağustos, en düşük konut satışı yapılan aylardan biridir. Bu kampanya ile tarihi en yüksek satış oranlarına ulaşıldı." şeklinde konuştu.

Emlak Konut GYO Genel Müdürü Murat Kurum da geçen ay başlattıkları kampanyada ağustos sonu itibarıyla 2 bin 547 bağımsız bölüm karşılığı yaklaşık 2 milyar liralık ciro elde ettiklerini, bu cironun temmuz ayında Türkiye'de yaşanan darbe girişimine, 2016'daki sıkıntılara rağmen ilk 7 aya eş değer bir satış olduğunu söyledi.

## Ev Alacaklar Dikkat!

Bakanlar Kurulu, 150 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki konutlar için yüzde 18 olan KDV oranını yüzde 8'e indirdi.

Kararla KDV oranlarının tespitine ilişkin karara eklenen geçici bir maddeyle, konut teslimlerinde yüzde 18 olarak uygulanan KDV'nin 31 Mart 2017'ye kadar yüzde 8 olarak uygulanması hüküm altına alındı.

Yetkililer, konut teslimlerinde yüzde 1 ve yüzde 8 olarak uygulanan KDV oranlarında herhangi bir değişikliğin söz konusu olmadığını bildirdi.



## Konut Fiyatında Son 14 Ayın En Yüksek Artışı

Konut fiyatları, temmuz ayında bir önceki aya göre yüzde 1,65 oranında artarak son 14 aydaki en yüksek artış hızını gösterdi.



Merkez Bankası konut fiyat endeksinde göre konut fiyatları temmuzda bir önceki aya göre yüzde 1,65 oranında artarak 217,41 seviyesinde gerçekleşti. Böylece KFE, Mayıs 2015'ten bu yana en yüksek aylık artışı gösterdi.

Merkez Bankası verilerine göre, bir önceki yıl

aynı döneme göre reel artış ise yüzde 4.77 olarak gerçekleşti.

Türkiye konut fiyatı endeksi (KFE), temmuz döneminde bir önceki yıl aynı döneme göre ise yüzde 13.98 artış kaydetti. En yüksek yıllık değişim gerçekleşen illerden biri olan İstanbul'daki artış yüzde 17.68 oldu.



# EMLAKÇILARDAN "AİLE KREDİSİ" TALEBİ

Haneye ya da aileye kredi verilmesi önerisine gayrimenkul sektörü temsilcilerinden de destek geldi.



Emlakçılar, kredi ya da kredi kartı geçmişi olmadığı için bankalardan kredi çekemeyen ve bankalar ile daha önce sorun yaşayan vatandaşlara yönelik kişiye değil, haneye ya da aileye kredi verilmesi önerisinde bulundu.

Emlakçıların "Aile Kredisi" önerisine destek veren gayrimenkul sektörü temsilcileri de talebin hayata geçmesi halinde konut satışlarında hareketlilik olacağını belirtiyor.

İstanbul Emlakçılar Odası Başkanı Nizameddin Aşa, yaptığı açıklamada, bankaların konut kredisi faizlerini yüzde 1'in altına düşürmesinin sektöre hareketlilik getirdiğini, faiz düşüşü ve kampanyaların sektöre çok olumlu etkileri ol-

duğunu, pazarlık bedelinin aşağıya inmesini sağladığını ifade ederek, piyasada alım gücünü aşan bir konut arzı bulunduğunu, alıcı tarafında mevcut 300-500 bin lira arasındaki talebe karşın bazı lokasyonlarda fiyatların bu talebin en az 2 katı seviyesinde olduğunu söyledi.

Aşa, bazı şirket ve müteahhitlerin lüks konut üretme "ısrarının" devam ettiğini iddia ederek, "Vatandaş, daha önce faizler yüksek olduğu için ev almaktan ümidini kesmiş, alım taleplerini ertelemişti. Şimdi faiz düşüşü olduğu için, biraz da uygun fiyata projeler yapılmaya başlandı, eskiden olduğu gibi 'kira ödemek yerine ev alıp taksit ödeyeyim' diyecek. Satılmayan konutların ana kaynağı ise lüks konseptte yapılan konutlar." şeklinde konuştu.

Proje geliştiricileri ve müteahhitlerin piyasayı artık okumaları gerektiğini belirten Aşa, "Alıcı kitlesi iyi tespit edilmeli. Hangi bölgede, hangi konseptte ev yapılması gerektiği, fiyatın satılabilir bedelinin ne olacağı önceden tespit edilirse konut satılmıyor diye bir şey olmaz." ifadesini kullandı.

Kredi ve kredi kartı ödemelerini aksattığı için bankalarda çok sayıda sabıkalı vatandaş olduğuna işaret eden Aşa, sözlerini şöyle sürdürdü:

"Konut almak isteyen vatandaşlar için aslında bir sicil affı bekliyoruz. Şu ana kadar kredi ve kredi kartı kullanmayan vatandaşlar da Kredi Kayıt Bürosunda kaydı çıkmadığı için kredi alamıyor. Bu vatandaşlara ve daha önce banka ile sorun yaşamış olanlara bir çözüm gelmesi lazım. Adama krediyi vermedikten sonra faiz düşse ne olacak?"

Esnafın istediği sicil affının konut almak isteyen vatandaşa da gelmesi lazım. Adam bir kredisinin taksitini biraz aksatmış, sabıkayı yemiş, kredi alamıyor. Bu durumda olup konut almak isteyen vatandaşlar için hane veya aile kredisi çıkarsınlar. Mesela, evde baba sabıkalı olduğu için kredi alamıyor, anne de, çocuklar da çalışıyor. Kişiyeye değil, haneye veya aileye kredi gibi bir çözüm üretilebilir. Aile veya hane kredisi gibi bir model geliştirilebilirse baba sabıkalı diye kredi alamıyorsa aile kredisi alabilir. Satışlarda bu model çok faydalı olur. Zaten uygulamada da, baba kredi alıyor, evde yaşayan diğer bireyler de ödemeye yardım ediyor. Model hayata geçerse bugün ilk etapta, ölüsü, 100 bin konut talebi gelir."

## Risklerin iyi analiz edilmesi gerekir

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) Başkanı Aziz Torun da söz konusu modelin bankaların ticari durumu ile ilgili olduğunu belirterek, "Bankaların yeniden yapılandırma anlamında bu tür borçlulara bir ödeme kolaylığı göstermesi, faizleri silmesi gibi bir sürü model hayata geçirilebilir. Böylece en azından ödeme imkansızlığına düşmüş kişilere bir ödeme kolaylığı getirilmiş olur. Bu da, birtakım sıkıntılıların yaşandığı böyle bir dönemi dik-

kate aldığımızda olumlu kabul edilecek bir şey. Yalnız burada risklerin iyi analiz edilmesi gerekir." diye konuştu.

Torun, yatırım için tasarrufun özendirilmesi gerektiğini vurgulayarak, herkesin faizlerin düşmesini arzu ettiğini, faizlerin düşmesiyle vatandaşların harcama ve tasarruf gücünün artacağını söyledi. Torun, "100 lira kredi kullanan bir insan 15 lira faiz ödüyorsa, 15 lira eksik harcıyor ve eksik tasarruf ediyor demektir. Bunu mümkün olan en aşağı seviyeye çekmemiz önemli. Sektör olarak arzumuz, yıllık faiz oranlarının yüzde 10'un altına düşmesi ve aylık faiz oranlarının da yüzde 1'in altında olması. Sürdürülebilir uzun vadeli kredi için gerekli olan bu." ifadelerini kullandı.

Şu anda aylık yüzde 0,95'lere gelen faizlerin yıllık bazda 11,5'lerde olduğunu belirten Torun, yüzde 0,70 faiz ile olağanüstü bir satış rakamı yakaladıklarını, sürdürülebilir bir faiz oranı olduğu zaman vatandaşların gayrimenkule yatırım yaptığını, sürdürülebilir faiz oranının yüzde 0,70 olduğunu, bu oran ile geciken talebin canlandığını, tüketicilerin bu orandan "cesaretle" kredi kullandığını söyledi.

Aziz Torun, istikrar ve enflasyon oranına bağlı olarak konut kredisinde faizlerin düşmesini beklediklerini, bankaların biraz daha fedakarlık yapması gerektiğini de belirtti.

Ağaoğlu Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanı Ali Ağaoğlu ise hane kredisinin son derece olumlu bir talep olduğunu ifade ederek, Türkiye'de aile arası dayanışmanın büyük önem taşıdığını, dayanışmanın konut kredisi ödemesinde de görüldüğünü kaydetti.

Ağaoğlu, "Bankaların hane kredisi çıkarması son derece olumlu. Türk aile yapısına son derece uygun bir sistem olduğu için model hayata geçerse başarılı olur. Satışlara son derece önemli katkı sağlar diye düşünüyorum. Modelin hayata geçmesi durumunda İstanbul Emlakçılar Odasının ilk etapta gelecek 100 bin talebine katılıyorum." diye konuştu.



## Ankara-Sincan Saraycık'ta Kentsel Dönüşüm Başlıyor



Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından Ankara'nın Sincan İlçesi Saraycık Mahallesi'nde Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde 1. bölgede, 3 etaplık projede 966 konutluk 1. etabın ihalesi yapıldı. 20 Eylül, Salı günü gerçekleştirilen ihale kapsamında ayrıca cami, 2 ticaret merkezi (14 iş yeri) ile altyapı ve çevre düzenleme işi yer alıyor.

Yükseklikleri zemin+6, zemin+7 ve zemin+8 olan konutların 262'si 2+1 ve 704'ü ise 3+1 planında inşa edilecek. Cephe tasarımlarında modern mimari anlayış hâkim kılındı. Projede 19'u engelli olmak üzere 583 araçlık otopark tasarlandı.

TOKİ ile Sincan Belediyesi işbirliği ile 10.10.2014 tarihinde yapılan protokol ile yaklaşık 500 hektarlık alanda kentsel dönüşüm projesi planlandı. Hak sahiplerinin büyük çoğunluğu ile anlaşma sağlandı. Anlaşmalar sonucu 3 ana bölgede üretilen çeşitli büyüklüklerde toplam 5.937 konuttan 3.209'u hak sahiplerine kura ile verilecek. Ayrıca bölgede 80 iş yeri, 2 tane 32 derslikli okul, 9 cami inşası da gerçekleştirilecek.

Ayrıca 2. etapta 979 konut, 12 işyeri, 1 adet cami ve 1 adet ilköğretim okulu, 3. etapta ise 822 konut 8 adet işyeri 1 adet caminin inşasına ilişkin ihale süreçleri de başladı.

## Üsküdar'ı TOKİ dönüştürecek

Üsküdar'da kentsel dönüşüm TOKİ eliyle yapılacak.. İBB, Çamlıca Camii ile İstanbul Boğazi arasında kalan alanda kentsel dönüşüm planlarını kabul etti. İşte detaylar...

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi, imar planlarını kabul etti. Çamlıca Camii ile Boğaz arasında kalan mahallelerin önemli bir bölümü yıkılacak, bölgenin silüeti değişecek. Proje ile Üsküdar'daki mevcut binaların 3'te biri yenilecek. Çalışmaların 2017'nin ilk aylarında başlaması bekleniyor.

İstanbul'un tarihi ilçelerinden Üsküdar yeniden inşa edilecek, tarihi dokuya aykırı binalar yıkılacak, çalışmalar ilçenin tamamına yayılacak. Binaların 3'te biri dönüştürülecek.

Dönüşüm kapsamında en yüksek bina 6 katlı olacak. Üsküdarlılar, kentsel dönüşüme soğuk bakmıyor. Ama öncelikle proje görülmek isteniyor. Kentsel dönüşüm çalışmalarını TOKİ gerçekleştirecek.

NTV

## Aksaray'da Kentsel Dönüşüm Projesinde Çalışmalar Sürüyor

Aksaray Belediye Başkanı Haluk Şahin Yazgı'nın en önemli projelerinden birisi olan eski terminal alanı kentsel dönüşüm projesinde çalışmalar tüm hızıyla sürüyor.

Aksaray Belediye Başkanı Haluk Şahin Yazgı'nın en önemli projelerinden birisi olan eski terminal alanı kentsel dönüşüm projesinde çalışmalar tüm hızıyla sürüyor.

Aksaray Belediye Başkanı Haluk Şahin Yazgı, AK Parti Aksaray Milletvekilleri Cengiz Aydoğdu ve Mustafa Serdengeçti ile birlikte Eski Terminal Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi çalışmalarını yerinde inceledi. Başkan Yazgı, Aydoğdu ve

Serdengeçti'ye proje hakkında detaylı bilgi verdi. Milletvekilleri Aydoğdu ve Serdengeçti projenin tamamlanan otopark bölümü ve üst katta devam eden blokların inşaat alanında yaptıkları incelemelerde bu projenin Aksaray için çok önemli olduğuna dikkat çekerek, şehre vizyon katacak bu güzel projenin şimdiden hayırlı olması dileğinde bulundu.

Belediye Başkanı Haluk Şahin Yazgı, Aksaray'ı marka şehir yapmak için en önemli projelerin uygulamaya konulduğunu, bunlardan bir tanesinin de Eski Terminal Kentsel Dönüşüm Projesi olduğunu söyledi. Eski terminal kentsel dönüşüm projesinde inşaat çalışmaları gece gündüz hızlı bir şekilde sürerken, verilen süre içinde çalışmaların sonlandırılması hedefleniyor.

## İlk Çevre Dostu Mahallesi Gaziosmanpaşa'da Yükseliyor

Türkiye'nin Master Planı Olan İlk Dönüşüm Projesi Gaziosmanpaşa'da Yükseliyor.

Gaziosmanpaşa Belediyesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının da desteğiyle ilçenin yüzde 40'ını yenileyecek olan kentsel dönüşüm projelerinden ilkinin temelini attı. Toplam 430 hektarlık alanı dönüştürmeye hazırlanan Gaziosmanpaşa Belediyesi, kentsel dönüşüm hamlesini hızlandırıyor. 58 bin 500 metrekarelik alanda yükseləcək olan We Haliç Gaziosmanpaşa projesinin temelini 4 Ekim 2016 tarihinde gerçekleştiren bir törenle atıldı. Yükleniciliğini Türkiye'nin en önemli müteahhitlerinden İlgin İnşaat firmasının üstlendiği, 140 milyon dolarlık projenin temel atma törenine Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhaseki, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Dr. Kadir Topbaş, İstanbul Valisi Vasip Şahin, Ak Parti

İstanbul İl Başkanı Selim Temurci katıldı. Gaziosmanpaşa Belediyesi 430 hektarlık riskli alanla ilgili kentsel dönüşüm projelerini hızlandırdı. İlçenin yüzde 40'ını yenileyecek olan Gaziosmanpaşa Belediyesi yaklaşık 58 bin 500 metrekarelik alanda yükseləcək We Haliç Gaziosmanpaşa projesinin temelini attı.

Türkiye'nin master planı olan ilk dönüşüm projesi aynı zamanda Türkiye'nin ilk çevre dostu yeşil mahallesinin yükselmesini sağlayacak.

140 milyon dolar yatırım değerine sahip projenin temel atma töreni 4 Ekim 2016 tarihinde gerçekleşti. Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Hasan Tahsin Usta'nın ev sahipliğindeki temel atma töreninde konuşan Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhaseki Türkiye için kentsel dönüşümün önemini ve gelinen noktayı değerlendirdi.



## İnşaat Sektörü İstihdamın En Çok Yapıldığı Sektör Olmayı Başardı

2016'nın dördüncü çeyreğinde istihdam pazarı faaliyetlerine ilişkin tahminlerde bulunmak üzere 43 ülke ve bölgede 59 bin, Türkiye'de ise 1.000 işverenle görüşmeler yapıldı.

### İstihdamın Artacağı Düşünüyor

Araştırma sonuçlarına göre, Türkiye'deki işverenler, istihdam hızının önceki çeyreğe göre artacağı düşünüyor. İşverenlerin yüzde 16'sı işe alımda artış bekliyor. Veriler mevsimsel değişimlere uyarlandığında görünüm yüzde 10 olarak hesaplanıyor.

İşe alım beklentilerinin önceki çeyreğe göre yüzde 4 daha yüksek olduğu gözlemlendi. 11 sektörün 10'unda ve beş coğrafi bölgenin hepsinde işverenler, gelecek çeyrekte istihdam seviyelerinde artış öngörüyor.

### En Yüksek İstihdam İnşaat- ta

En güçlü işe alım beklentileri 'Net İstihdam Görünümü' artı yüzde 15 olan inşaat sektöründe oldu. Bunda son birkaç yıldır, özellikle İstanbul olmak üzere pek çok büyük şehirde hız kazanan kentsel dönüşüm projelerinin etkisi var. Yine son dönemde kamu finansmanlı büyük inşaat projelerinin de yükselişte olması bu talebi desteklemiş görünüyor. Önceki çeyreğe kıyasla 11 sektörün sekizinde işe alım beklentileri iyileşmiş durumda.



## İnşaat Sektöründe Güven Arttı

### İnşaat Sektörü Güven Endeksi Eylül ayında yüzde 3,2 artış gösterdi.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Sektörel Güven Endeksleri Eylül 2016 yayınlandı. Endeks sonuçlarına göre, inşaat sektöründe güven arttı.

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 79,43 iken, Eylül ayında yüzde 3,2 oranında artarak 81,99 değerine yükseldi.

İnşaat sektörü güven endeksindeki artış; "alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyini" mevsim normalinin üzerinde değerlendiren ve gelecek üç aylık dönemde "toplam çalışan sayısında" artış bekleyen girişim yöneticisi sayısının artmasından kaynaklandı.

İnşaat sektöründe bir önceki aya göre; alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve toplam çalışan sayısı beklentisi endeksleri sırasıyla yüzde 0,3 ve yüzde 5,2 arttı.

## Ege Bölgesi'nde Bir Ayda 17 Bin Konut Satışı Gerçekleşti

Türkiye ekonomisinin lokomotiflerinden inşaat güvenli liman olduğunu bir kez daha kanıtladı. Yüzlerce sektör içinde kaldıraç görevi üstlenen inşaat, darbe girişiminin ardından başlatılan kampanya ve ödeme kolaylığının da etkisiyle büyümesine devam etti.

İzmir 6 bin 419 konut satışıyla en yüksek paya sahip il oldu

Türkiye genelinde ağustosta satılan konut sayısı bir önceki aya göre yüzde 41, geçen yılın aynı ayına göre de yüzde 2 artış gösterdi. Ağustos'ta yaşanan hareketlilikte hiç kuşkusuz konut kredi oranlarında yapılan indirim ve kampanyaların payı büyük.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), ağustosa ilişkin konut satış istatistiklerini açıkladı. Türkiye genelinde olduğu gibi Ege'de de geçen ay temmuza kıyasla yüzde 36'lık artış yaşandı. Geçen yılın aynı ayına göre de yüzde 3.82'lik artışla Ege'de ağustos 2016'da 17 bin 74 konut satışı gerçekleşti. İzmir 6 bin 419 konut satışıyla en yüksek paya sahip il oldu.





# TOKİ Başkanı M. Ergün TURAN: “13 Yılda 738 Bin Konut Ürettik”



Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanı M. Ergün Turan, TGRT HABER TV canlı yayınında önemli açıklamalarda bulundu. Sosyal konut anlamında beklentisi olan vatandaşların beklentilerine karşılık verdiklerini vurgulayan M. Ergün Turan, “Toplu Konut İdaresi olarak yegâne amacımız hiç konut sahibi olmamış konuta erişmekte zorlanan vatandaşlarımızı kira öder gibi konut sahibi yapmaktır.” dedi.

2016 yılındaki hedeflerini 2015 yılında aldıkları kararlar doğrultusunda belirlediklerini söyleyen

M. Ergün Turan, “2016 yılında 60 bin konut inşa etmeyi hedefledik. Temmuz ayında yaşanan hain darbe girişimi hedefimizi etkilemedi. İlk hedefimiz olan 60 bin konut değil sene sonunda inşallah 64 bin nitelikli sosyal konut rakamına ulaşmış olacağız.” diye konuştu.

### TOKİ’den tarihi rekor

15 Temmuz hain darbe girişiminde sonra TOKİ olarak hedeflerini yükselttiklerini belirten M. Ergün Turan şöyle devam etti: “Hedeflerimizi aşağı yönlü revize etmedik, yukarı yönlü revize ettik.

Çünkü bu darbe girişiminin amaçlarından bir tanesi Türkiye’ye diz çöktürmekti. Bunun bir ayağı da ekonomik anlamdaki ayağıdır. Dolayısıyla Toplu Konut İdaresi’nden sosyal konut anlamında beklentisi olan vatandaşlarımızın beklentilerine karşılık vereceğiz. Şu anda 52 bin konut rakamına ulaştık. Sene sonunda inşallah 64 bin rakamına ulaşacağız. Bu veri Toplu Konut İdaresi’nin son 13 yıl dikkate alındığında zirveye çıktığı yıl olacağını göstermektedir. Dolayısıyla TOKİ’nin de tarihi rekorunu kıracağız.”

### 13 yılda 738 bin konut

Toplu Konut İdaresi’nin 1984 yılında merhum Cumhurbaşkanı Turgut Özal’ın Başbakanlığı döneminde kurulduğunu söyleyen M. Ergün Turan, “Ancak 1984-2002 yılları arasında geçen sürede sadece 43 bin konut üretildi. 2003 yılında Sayın Cumhurbaşkanımızın Başbakan olduğu dönemde başlayan süreçte Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği ilan edilerek, Toplu Konut İdaresi Başbakanlığa bağlandı. 2003 yılında başlayan son 13 yıllık süreçte 738 bin rakamına ulaşıldı. 18 yılda 43 bin konut üreten bir idareye geçtik.” açıklamasında bulundu.

### TOKİ’nin hedefleri

İdare olarak orta ve uzun vade hedeflerini açıklayan M. Ergün Turan, “Toplu Konut İdaresi olarak bundan sonraki hedefimiz 2023 yılına kadar 1 milyon 200 bin konut hedefine erişmektir. İnşallah bu rakamı da aşacağız. 2016-2019 hedefimiz 260 bin konut inşa etmektir. Ürettiğimiz konutların yaklaşık yüzde 95’i hiç konut sahibi olmayan vatandaşlarımızdan başlayarak alt ve orta gelir grubuna hitap eden sosyal konuttur.” dedi.

### TOKİ’nin indirim kampanyası

Toplu Konut İdaresinin her yıl indirim kampanyası düzenlediğini vurgulayan M. Ergün Turan, “Vatandaşlarımız bunu bildiği için tasarruflarını buna göre yapıyorlar. Kampanya dönemlerimizde gelip borçlarını kapatıyorlar.” diye konuştu. Geçen yıl yapılan indirim kampanyasından 33 bin vatandaşın faydalandığını söyleyen M. Ergün Turan, “Bu vatandaşlarımız 1,4 milyar para yatırıp borcunu kapattı. Vatandaşlarımız bu 1,4

milyarın 710 milyonunu banka kredisi kullanmadan yastık altı tasarruflarından kapattı. Bu yılki indirim kampanyamız devam ediyor. Dün itibarı ile vatandaşlarımız 430 milyon TL borç kapattı. Ay sonunda kampanyamız bitecek. Beklentimiz 800 milyon ile 1 milyar TL arasında borcun kapatılmasıdır.” dedi.

### Rezerv konutlar TOKİ’den

Terörden zarar bölgelerde çalışmayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yaptığını söyleyen M. Ergün Turan, “Fakat bu konuda önemli paydaşlardan bir tanesi Toplu Konut İdaresi’dir. Bu alanlardaki tespitleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığımız yapıyor. Bu kapsamda Doğu ve Güneydoğu’da bizim görevimiz ihtiyaç duyulan rezerv konut inşaatlarını yapmaktır. Biz bu inşaat faaliyetlerine şu an başladık. Diyarbakır’da, Silopi’de, Cizre’de ve buna benzer bölgelerde nerede rezerv konut ihtiyacı varsa yapıyoruz. Bölgede etaplar halinde inşaatlarımız devam ediyor. Yılbaşında teslim edeceğimiz konutlarımız var.” açıklamasında bulundu.

### 51 vilayette Kentsel Dönüşüm

Türkiye’de sağlıklı, güvensiz, yaşamı tehdit edecek yaklaşık 5 buçuk milyon yapı stokunun olduğunu aktaran M. Ergün Turan, “Bunları yenilememiz gerekir.” diyerek şu açıklamalarda bulundu:

“İdare olarak şu anda 51 vilayette 126 noktada aktif Kentsel Dönüşüm uygulaması gerçekleştiriyoruz. Ve yerinde Kentsel Dönüşüm yapıyoruz. Bu Kentsel Dönüşümleri yüzde 80 oranında vatandaş rızasına dayanarak yapıyoruz. Kentsel Dönüşümleri kamu kaynağı oluşturma anlamında değil, tamamen sübvansiyona dayalı olarak yapıyoruz.”

### İstanbul’da dönüşüm

2014 yılından itibaren İdare olarak Kentsel Dönüşümde Türkiye’nin deprem haritasına öncelik verdiklerine vurgu yapan M. Ergün Turan, “Bu başlığın içerisinde en önemli illerden bir tanesi İstanbul’dur. İstanbul’da Kentsel Dönüşümde aktif rol alacağız dedik. Bu kapsamda şu anda 13 ilçede Kentsel Dönüşüm projesi yürütüyoruz. 2023 yılından önce bu ilçelerde Kentsel Dönüşüm çalışmalarını tamamlayacağız.” dedi.



## Konutta KDV İadesine Bakanlık'tan Açıklama Geldi

Gümrük ve Ticaret Bakanlığınca yapılan açıklamada konut kredilerinde KDV muafiyetinin söz konusu olmadığı bildirildi.

Gümrük ve Ticaret Bakanlığınca konutta Katma Değer Vergisi (KDV) oranlarının düşürülmesi nedeniyle, konut kredisi kullanan müşterilerin bankalara başvurarak iade alabileceklerine yönelik haberlerin gerçeği yansıtmadığı belirtilerek, konut kredilerinde KDV muafiyetinin söz konusu olmadığı bildirildi.

**Bankaların KDV Mükellefiyeti Yok**

Bakanlıktan yapılan yazılı açıklamada, tüketiciler tarafından ticari bankalardan kullanılan konut kredilerinin KDV ve dolayısıyla da muafiyet ile herhangi bir ilgisi bulunmadığı, bankaların kullandırılan krediler dolayısıyla KDV mükellefiyet ve sorumlulukları olmadığı ifade edildi.

Açıklamada, Katma Değer Vergisi Kanunu uyarınca konut satışında vergi mükellef ve sorumlularının, işlemi gerçekleştiren tüketici ile tüketiciye konutun teslimini yapan veya satışa ilişkin fatu-rayı düzenleyen müteahhit ya da inşaat şirketi olduğu vurgulandı.

## Ankara Nallıhan'a Yöresel Mimaride 173 Konut

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından Ankara'nın Nallıhan İlçesi Çayırhan Mahallesi'nde 173 konutun ihalesi yapıldı. 22 Eylül, Perşembe günü gerçekleşen ihale kapsamında ayrıca ticaret merkezi ile altyapı ve çevre düzenleme işi de yer alıyor.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından Ankara'nın Nallıhan İlçesi Çayırhan Mahallesi'nde 173 konutun ihalesi yapıldı. 22 Eylül, Perşembe günü gerçekleşen ihale kapsamında ayrıca ticaret merkezi ile altyapı ve çevre düzenleme işi de yer alıyor.

Yükseklikleri zemin+3 olan konutların 125'i 2+1, 48'i ise 3+1 planında inşa edilecek.

Projelendirme yapılırken cephelerde Nallıhan İlçesine ait yerel mimari göz önünde bulunduruldu. Yöreyle uygun az katlı, yatay mimari konseptinde ve cephelerde yöresel taş kaplama, pencere doğrama çevrelerinde ise söveler kullanıldı. Çatıda ve cephelerde Türk evini yansıtan çıkmalar yapıldı. Ayrıca çocuk oyun alanları, blokların oluşturduğu avlular için de özel bahçeler tasarlandı.

## Antalya'nın Vizyon Projesinde Çalışmalar Başlıyor

Antalya Büyükşehir Belediye Başkanı Menderes Türel'in Antalya'ya kazandırmak istediği rüya projelerden Kruvaziyer ve Yat Limanı Projesinin etüt çalışmaları yapılıyor.



### Doğaya Zararı Yok

Belli bir yerleşim planı çerçevesinde sürdürülen proje etüt çalışmasının çevreye ve doğaya da herhangi bir olumsuz etkisi gözlenmedi. Çalışmalar sonrasında elde edilen veriler ışığında yayımlanacak olan teknik raporlar ve detaylar; Ulaştırma ve Haberleşme Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca değerlendirilmeye alınacak. Gerekli incelemelerin ardından Bakanlıklar ve Büyükşehir Belediyesi'nin işbirliği çerçevesinde Kruvaziyer ve Yat Limanı Projesi'ne başlanacak.

### Esnafın Yüzü Gülecek

Şehir merkezine yakın ve dev yolcu gemilerinin uğrayabileceği Kruvaziyer Limanı Projesi ile 2 adet 345 metrelik, 1 adet 150 metrelik, 4 adet 100 metrelik yolcu gemisi aynı anda iskeleye yanaşabilecek. Yat Limanı ise 426 yat kapasitesine sahip olacak. Bölgenin kruvaziyer ve yat turizminin önemli noktalarından biri haline gelmesi planlanıyor.

## Bakan Mehmet Özhaseki: "Doğru Kentsel Dönüşüm Yapmak Lazım"

Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhaseki, Karabağlar ilçesindeki kentsel dönüşüm alanında incelemede bulundu. Bakan Özhaseki şunları söyledi: "İstanbul için de geçerli, İzmir için de... Anadolu'nun birçok vilayeti için de geçerli. Buralarda deprem bölgeleri. Şimdi elimizde bir fırsat var. Birçok kaçak yapı var, birçok niteliksiz yapı var. Bunların bir an önce yok edilmesi lazım. Tarihi, tescilli eserleri kastetmiyorum. Yok etmek kolay ama yap-

tığınız şeyi bir daha yıkamazsınız. 100 sene yerinde kalır. O zaman doğru kentsel dönüşüm yapmak lazım. Bu doğru dönüşümü gerek zemin etüdüne, gerek üstündeki yapıya uyarak yapmak lazım. Sonra da bu kentsel dönüşümü adil bir şekilde yapmak lazım ki adı rantal dönüşüme geçmesin. İnsanları da rahatsız etmesin. Rantal dönüşüm olduğunda hepimizi rahatsız eder.



## Tapuyu Alan Yabancıya Anında Oturma İzni

Türkiye’de gayrimenkul alacak yabancılara kolaylık sağlayacak düzenlemeler geliyor. Yeni düzenlemeyle Mütakabiliyet Yasası’nın kapsamı genişletiliyor. Böylece tapuyu alan yabancıya anında oturma izni ve vatandaşlık verilecek.



Dünya Gazetesi’nden Leyla İlhan’ın haberine göre, yabancıların Türkiye’de gayrimenkul alımını cazipleştirecek çalışmalara hız verildi. 2012 yılında çıkan Mütakabiliyet Yasası’yla yabancıya gayrimenkul satışının önü açılarak 183 ülke vatandaşının Türkiye’den taşınmaz ve arsa alımına imkan verilmişti. Şimdi ise Mütakabiliyet Kanunu’nun içeriği genişletiliyor. Bu yıl içinde yapılması beklenen düzenleme ile Türkiye’de gayrimenkul alana anında oturma izni verilecek. Böylece uzun bekleme sürelerine son verilecek. Anında oturma izninin dışında yatırım miktarına göre yabancıya vatandaşlığın verilmesinin beklendiği düzenlemeye hükümetin de çok sıcak baktığı belirtiliyor. Bu nedenle düzenlemenin bu yıl içinde çıkacağı beklentisi yükseldi.

### Peşin alımlar artacak

“Mütakabiliyet Yasası’nın kapsamı genişletiliyor. Yeni düzenlemeyi bekliyoruz” diyen Bulut Yapı Yönetim Kurulu Başkanı Ömer Bulut, yapılacak düzenleme ile yabancı alıcı gayrimenkulün tapusunu alır almaz hemen oturma hakkı verileceğini söyledi. Eski sistemde mülk alındıktan sonra yabancılara oturma izni vermek için bazen 2 yıla kadar varan sürelerle yabancıların araştırıldığını aktaran Bulut, “Beklenen yasa çıkarsa bu süre ortadan kalkacak. Bu durum hemen tapu almak isteyen yabancıları peşin alıma da yönlendirebilir” dedi. Özellikle Katarlı alıcıların bunu istediğini ifade eden Bulut, şöyle konuştu: “Kişi daireyi aldıktan sonrada araştırma yapabilir. Yasanın bu yıl içinde çıkmasını bekliyoruz. Çünkü yerli alıcının ekonomik girdileri azaldı. Dolayısıyla yabancı yatırımcıyı çekmek zorundayız. Ayrıca satılan mülk ihraç kapsamına gireceği için KDV iadesi de alacağız.” Darbe girişimi sonrası ülkenin prazitlerden temizlendiğini aktaran Bulut, “Darbe sonrası özellikle Ortadoğu’da Recep Tayyip Erdoğan sevgisi çok daha yükseldi. Bu da yurtdışından alımları artıracak. Firma olarak bizde satışlarımızın önemli bir bölümünü yabancılara yapmayı planlıyoruz” yorumunu yaptı.

### Vatandaşlık da sonunda gelecek

EYG Grup Yönetim Kurulu Başkanı Ömer Faruk Çelik ise bu durumun Turkuaz Kart uygulaması kapsamında yürüyeceğini ifade etti. Hükümetin

yabancı alıcıya uzun süreli oturma izni vereceği hatta belli bir oranda yatırım yapana ise vatandaşlık hakkı vereceği iradesini ortaya koyduğunu anlatan Çelik, “Düzenlemeler henüz gelmedi ancak irade böyle olduğu için düzenlemeler eninde sonunda gelir” diye konuştu. Düzenlemenin yıl bitmeden yapılacağını aktaran Çelik, “Yabancı Türkiye’ye talebinin olduğu dönemde KONUTDER olarak Mütakabiliyet Yasası’nın çıkması için çok uğraştık. Çünkü çeşme akarken küpü doldurmak daha kolaydı. Körfezin ilgisi de çok yüksekken bunu doğru mecrada çözmek için çok uğraştık ancak 4-5 yıl sürecinde bu noktaya geldik fakat şimdide çeşmenin suyu çok azaldı” diye konuştu. Bir problem çıktığında yasa gereği kişiyi sınır dışı hakkına sahip olduğunu belirten Çelik, bu nedenle oturma izni vermek için bekleminin bir anlamı olmadığını kaydetti.

Teknik Yapı Yönetim Kurulu Başkanı Nazmi Durbakayım, yabancıların Türkiye’de yatırım yapması için birtakım cezbedici unsurların olması gerektiğini belirterek, “Oturma izni alması önemli. Ancak bir o kadar gayrimenkul alanların müktesep haklarının da güvence altında olduğu belirtilmeli. Örneğin yabancı bizden deniz manzaralı bir daire aldığında bir yıl sonra geldiğinde önüne yapılırsa bu cazip olmuyor. Ya da bir binanın ruhsatı iptal oluyorsa bu cazip olmuyor” dedi. Yabancılarla ilgili bakanlığa bir paket sunduklarını anlatan Durbakayım, “Bu paketin içinde oturma izni, müktesep haklar gibi sektörün istediği birçok düzenleme var” açıklamasını yaptı.

### Bakanla üç görüşme yaptık

Konut geliştiricilerinin de yabancıya ayrı yerliye ayrı fiyat listesi yerine tek fiyat üzerinden satış yapması gerektiğine dikkat çeken Nazmi Durbakayım, “Mütakabiliyet Kanunu çıktı ancak bundan tam olarak beklediğimiz etkiyi alamadık. Yapılacak düzenlemeleri ise önümüzdeki günlerde göreceğiz. Sivil toplum kuruluşları ve sektörün ileri gelen firmaları olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’yla üç kere bu konuda görüşme yaptık. Bakan da süratle çözüme odaklanıyor. Başbakan da bu düşüncede ve beklemesi için bir neden de olmadığı için yabancıya gayrimenkul alımında kolaylık sağlayacak uygulamalar bu yıl içinde mutlaka çıkar” ifadesini kullandı.



## Gayrimenkul Sertifikası Yabancı Yatırımcıda Heyecan Yarattı"

Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Sertifikaları Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği, Türkiye'de gayrimenkul ürünlerine yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcılarda da heyecan yarattı.

Yeni tebliğde gayrimenkul sertifikalarına ilişkin genel esaslarda değişikliğe gidilirken, kentsel dönüşüm amaçlı projeler kapsamında ihraç edilecek gayrimenkul sertifikaları başlığı altına yeni bir bölüm eklendi. Söz konusu bölümde, ihraççılara ve ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin esaslar belirlendi. Bu kapsamda, talep etmeleri ve bakanlık tarafından yetki devri yapılması durumunda belediyeler, İller Bankası ve TOKİ'nin yanı sıra bu kurumlarca anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişiler gayrimenkul sertifikaları ihraç edebilecek.

Başbakan Yardımcısı Nurettin Canikli, yapılan değişiklik ile tebliğin sektöre hareketlilik getirmesinin beklendiğini ifade ederken, Türkiye'de kentsel dönüşümde yeni bir dönemin başlayacağını duyurmuştu.

Gayrimenkul sektörü temsilcileri de tebliğ ile küçük yatırımcının istediği yerden istediği fiyatlara yatırım yapabileceğini ve kentsel dönüşüm sürecinin hızlanacağını ifade ediyor.

Coldwell Banker Türkiye Başkanı Gökhan Taş, AA muhabirine yaptığı açıklamada, gayrimenkul sertifikası ile vatandaşların esnek bir şekilde birikim sağlayabileceğini, yatırımcıların tek bir dairenin değerlendirilmesini beklemek yerine farklı farklı yerlerden gayrimenkul sertifikası alarak kazançlarını artırdığını ve risklerini bölebileceğini söyledi.

Taş, yatırımcıların gayrimenkul sertifikası ile çok büyük sermaye gerekmeden küçük miktarlarla kazanç elde edebileceğini belirterek, "Örneğin, 500 bin liraya alınan bir ev değerlendirilerek 700 bin liraya çıkıyor ve yatırımcı yüzde 40 kazanıyor. Artık yatırımcı yüzde 40 kazanmak için para toplamak zorunda kalmayacak. 70 bin lirası olan da yüzde 40 kazanabilecek." dedi.

"Yabancı yatırımcılara verimli ve güvenilir bir yatırım imkanı sağlayacak"

Gökhan Taş, gayrimenkul sertifikası ile kentsel dönüşümde hızlı bir sürece girileceğini ifade ederek, sözlerini şöyle sürdürdü:

"Gayrimenkul sertifikası ile birlikte SPK'nın verdiği geri alım garantisi kentsel dönüşümdeki süreci de çok hızlandıracak. Şu anda kentsel dönüşümde girmeyi riskli bulan büyük firmalar, bu garanti ile kentsel dönüşümde girecekler. Sertifika sahibi olup da daire talep etmeyen hak sahipleri ile Borsa'dan satın alarak sertifika sahibi olan vatandaşlar, sertifikalarını ister Borsa'da vadesinden önce satabilecekler isterlerse de ihraççıdan sertifikalarını nakde dönüştürülmesini talep etme hakkına sahip olacaklar. Kentsel dönüşüm amaçlı ihraç edilen sertifikalarda ayrıca ihraççı tarafından önceden belirlenen ve kamuya açıklanan dönemlerde sertifikalara geri alım garantisi getirilmesi ile sertifika sahiplerinin zarar etmesi önlenmiş için kentsel dönüşüm girişimlerinde artış olacaktır."

Gayrimenkul sertifikası ile konut ve gayrimenkul danışmanlık sektörüne yeni bir açılım geleceğini belirten Taş, gayrimenkul sertifikası ile ilgili düzenlemenin ABD, Avrupa ve Körfez yatırımcısında heyecan yarattığını söyledi.

Yatırımcıların özellikle konut piyasasındaki düzenlemelerle ilgili gayrimenkul danışmanlık şirketlerine danıştığını bildiren Taş, şunları kaydetti: "Dünyada ve Türkiye'de ilk olacak bu modeli SPK'nın sunacağı şartlara sahip her proje kullanılabilecek. Bu düzenleme gayrimenkul danışmanlığı, inşaat, sanayi gibi 240 alt sektörü olumlu yönde etkileyecek. Gayrimenkul piyasasına sıcak para girişi olacak. Özellikle yabancı yatırımcılara verimli ve güvenilir bir yatırım imkanı sağlayacak. Gayrimenkul sertifikası olarak

100 metrekareye ulaşan konutunu satabilecek. Bu da piyasada canlanma yaratacak."

**"Konut üreticilerinin maliyetsiz finansman edinmesinin yolu açılacak"**

İstanbul İnşaatçılar Derneği (İNDER) Başkanı Nazmi Durbakayım da gayrimenkul sertifikasının sektöre birden fazla yarar sağlayacağını, kentsel dönüşüm kapsamında kararsız kalan ve dönüşüm sürecinin uzamasına neden olan hak sahiplerinin önüne birden fazla seçenek sunacağını söyledi.

Gayrimenkul sertifikalarının, kentsel dönüşüm kapsamında konut sahibi olmak isteyen, ancak bütçesi yetersiz olanlar için parça parça satış imkanı sunacağını, büyük daire istemeyen hak sahiplerinin daireyi bir kısmını sertifika bir kısmını da Borsa'da nakite dönüştürebilecek sertifika olarak almasını sağlayacağını kaydeden Durbakayım, "Hepsinden önemlisi, konut üreticilerinin maliyetsiz finansman edinmesinin yolu açılacak." dedi.

**"Konut, arazi veya dükkan satın almaya yetmeyen her birikim bu sektörde değerlendirilecek"**

ERA Gayrimenkul Türkiye Koordinatörü Mustafa Baygan ise yeni düzenlemenin kentsel dönüşüm projelerinde talep etmeleri durumunda hak sa-

hiplerine gayrimenkul sertifikaları verilmesi ve isteyen hak sahibine sözleşmede belirtilen mülkünü alması için sertifikalarda geri alım garantisi imkanı sunacağını kaydetti.

Baygan, düzenleme ile yatırımcının güveninin sağlanacağını ifade ederek, devlet tarafından desteklenen kentsel dönüşüm çalışmaları ve bu tip gayrimenkul sertifikaları ile yatırımcıların mağdur olmalarının engelleneceğini vurguladı. Geçmiş dönemde portföylere dahil edilmeyen veya sınırlı olarak dahil edilen yatırım araçlarına esnek koşullarda yatırım yapılabilmesinin önünün açılacağını belirten Baygan, kısa vadede kolektif yatırım araçlarına olan ilginin artacağını söyledi.

**Baygan, şu değerlendirmelerde bulundu:**

"Burada esas konu, emlak yatırımı yapmak istediği halde sermayesi yetmeyen yatırımcının, tek oda karşılığında bir bedeli sertifika ile satın alması ve istediği zaman da elinden çıkarabilmesi kolaylığı. Diğer bir deyişle, konut, arazi veya dükkan satın almaya yetmeyen her birikim bu sektörde değerlendirilebilecektir. Böylece Borsa'daki bir miktar para, gayrimenkul sektöründe değerlendirilebilecek. Bu sektörün kar oranlarının getirisi Borsa'ya göre daha yüksek olabilir ve cazip olmasıyla da katılımın yüksek olacağı düşünülebilir."

AA

## Dünyada Konut Fiyatları En Çok Türkiye'de Arttı

İngiltere merkezli küresel gayrimenkul şirketi Knight Frank'in raporuna göre 2016'nın ikinci yarısında dünyada konut fiyatlarının en fazla arttığı ülke Türkiye oldu.

Küresel gayrimenkul şirketi Knight Frank'in küresel emlak fiyatı artış raporuna göre Türkiye birinci sırada. Ancak Türkiye'deki konut fiyatları artışının yılın ilk çeyreğine kıyasla yüzde 19'dan yüzde 14'e düştüğüne dikkat çekiliyor. İşte konut fiyatlarının en çok arttığı ülkeler...

1- Türkiye Yüzde 13,9  
2- Yeni Zelanda Yüzde 11,2

3- Kanada Yüzde 10  
4- Şili Yüzde 9,4  
5- İsveç Yüzde 8,9  
6- Malta Yüzde 8,8  
7- Avusturya Yüzde 8,1  
8- İzlanda Yüzde 8,1  
9- Meksika Yüzde 8  
10- Almanya Yüzde 7,9



## KONYA Karapınar Şehir Konağı'na Kavuşuyor

İlçelere şehir konağı kazandırma çalışmalarını sürdüren Konya Büyükşehir Belediyesi, Karapınar Şehir Konağı'nda son aşamaya geldi. İlçeye değer katacak yatırım 3 milyon 200 bin liraya mal olacak.

Konya Büyükşehir Belediye Başkanı Tahir Akyürek, Yeni Büyükşehir Yasası ile şehir merkezindeki standardı ilçelere taşımak için yatırımlar yaptıklarını belirterek, özellikle ilçe ziyaretleri sırasında hanımlardan yoğun talep alan Aile Sanat ve Eğitim Merkezi (ASEM) yapımını sürdürdüklerini dile getirdi. İlçe merkezlerinin tamamına en az birer adet şehir konağı, kültür merkezi ve spor salonu yapacaklarını kaydeden Başkan Akyürek, şehir konaklarının ASEM olarak hizmet ver-

diğini, ilçelerin sosyal ve kültürel hayatına katkı sağladığını dile getirdi. Konya merkezdeki şehir konaklarının ardından Ereğli Şehir Konağı'na hizmete sunduklarını, tamamlanan Ilgın ve Akşehir Şehir Konakları için önümüzdeki günlerde açılış programları yapacaklarını kaydeden Başkan Akyürek, 10 ilçede daha yapımı devam eden şehir konaklarının kısa sürede tamamlanacağını söyledi.



## Konya'nın Taşkent İlçesi'nde 108 Hak Sahibinin Konutları Belirlendi

Projede 96 konut 2+1 planında, 12 konut ise 3+1 planında inşa edildi

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından Konya'nın Taşkent İlçesi'nde inşa edilen kısa zamanda teslim aşamasına gelecek 108 konutun hak sahiplerinin yaşamlarını sürdürecekleri yeni yuvaları kura ile belirlendi. Kura 19 Eylül Pazartesi günü, Taşkent Belediyesi Salonu'nda noter huzurunda gerçekleşti. Projede 96 konut 2+1 planında, 12 konut ise 3+1 planında inşa edildi.

## Konya'nın Hadim İlçesi'nde 171 Hak Sahibi Konutlarına Kavuştu

Projede 141 konut 2+1 planında, 30 konut ise 3+1 planında inşa edildi.



Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından Konya'nın Hadim İlçesi'nde inşa edilen konut projesinde 171 hak sahibi kura ile belirlendi. Kura 19 Eylül Pazartesi günü, Hadim Belediyesi Salonu'nda noter huzurunda gerçekleşti. Projede 141 konut 2+1 planında, 30 konut ise 3+1 planında inşa edildi.



# İşte Evinizin Satışını Hızlandıracak Öneriler

Evinizi satışa çıkardıktan sonraki sürecin hızlı ilerlemesini istiyorsanız zamanlamaya dikkat etmeniz ve evinize müşteri gözüyle bakmanız yeterli olacaktır. İşte evinizin satışını hızlandıracak öneriler...

## 1- Evinizi Oturmaya Hazır Hale Getirin

Ev satın alacak ya da kiralayacak olanlar her zaman masrafsız ve hazır dairelere öncelik verecekleri için evinizde tadilata ihtiyaç duyan alanlar varsa satılık veya kiralık ilanı vermeden önce bu işlemlerin tamamlanmış olması gerekiyor. Özellikle yalıtım ve ısıtma sistemlerinin, banyo ve tuvalet gibi alanların kullanıma hazır olması oldukça önemli bir detay. Böylece evinizin değerini düşürmemiş, aynı zamanda satış-kiralama sürecini de hızlandırmış olursunuz.

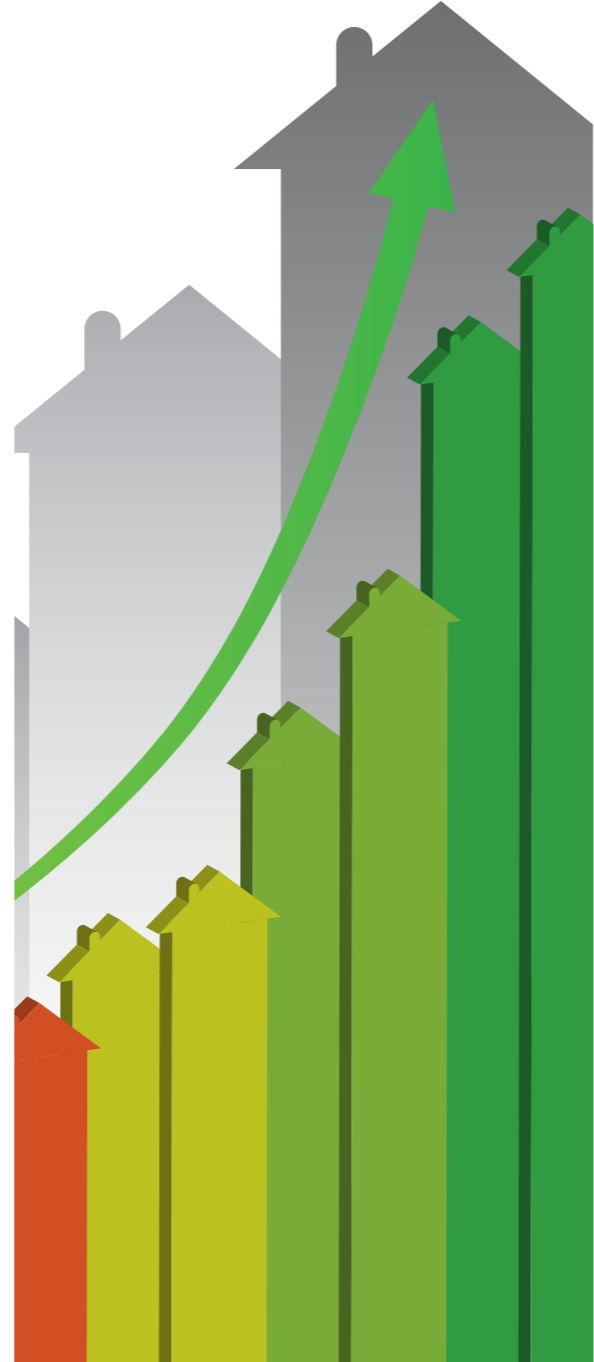
## 2- Zamanlamaya Dikkat

Ev satma veya kiraya verme sürecini yavaşlatan diğer sebeplerin başında ise zamanlama geliyor. Evlerin satın alınma ya da kiralanma oranlarındaki artış dönemi şehirden şehre büyük ölçüde değişiklik gösterdiği için ilan tarihi büyük önem taşıyor. Örneğin; yazlık tatil beldelerinde en hızlı satışın gerçekleştiği dönem ilkbahar ayları iken öğrencilerin yoğun olduğu şehirlerde ev kiralama süreçlerinin hızlandığı dönem ise sonbahar aylarını kapsıyor.

İstanbul'da ise ev satın alma ya da kiralama oranları tüm yıl boyunca benzer seviyelerde olsa da ev satışlarının ve kiralama oranlarının genel olarak arttığı dönem ilkbahar ve yaz ayları içinde yer alıyor. Ev satmak ve ev kiralamak gibi işlemlerde sürecin uzamasına sebep olan diğer önemli bir detay da fiyatlandırma. Öyle ki süreci uzatan sebeplerin %95'ini hatalı fiyatlandırma oluşturuyor. Evlerin büyük bir kısmı gerçek değerinin üzerinde satılmaya veya kiraya verilmeye çalışıldığı için aylar boyunca herhangi bir işlem yapılmayabiliyor. Bu nedenle fiyat belirleme konusunda asıl etkenin her zaman satıcı talepleri değil alıcı talepleri olduğu unutulmamalı.

## 3- İstanbul'da Bir Evin Satılma ya da Kiraya Verilme Süresi

Ev satma ve ev kiralama sürecini uzatan nedenlere dikkat edildiği takdirde İstanbul'da bir evi 30 ile maksimum 90 gün arasında satmak ya da kiraya vermek mümkün. Bu süreci hızlandıran en önemli ayrıntıların başında farklı mecralara ilan vererek ilan duyurulma oranını arttırmak geliyor. Satılık ya da kiralık ilanını evin kolayca görülebilen bir kısmına asabilir, en yakın emlakçıya başvurabilirsiniz.



# Az Kullanılan Odalarınızı Yeniden Düzenlemeniz İçin 7 Öneri

Tabii insan ev sahibi olmak isterken bir diğer isteğide geniş ferah, çok odalı bir evde oturmak. Ama gerçek şu ki, evde geçirilen zamanın %80 i evin % 20 lik alanında geçiriliyor.

Yemek odaları ve salonlar çok nadiren kullanılır, benzer şekilde büyük oda, çamaşır odası, koridorlar, misafir yatak odası, boşa para harcanan metrekareler olarak düşünülmelidir. Bazen büyük bir mutfaka veya yatak odasına sahip olmak en önemlisidir. Çünkü çoğu zamanınız bu iki yer arasında geçer. Bu da sizin evinizle olan bağınızın ne kadar az olduğunu gösterir. Her iki koşulda da fazla metre kare maliyetleri yerine olanı güzel dekore etmek daha yaşanır yer sahibi olmanızı sağlar. İşte size kullanılan büyük salonlarınızı, kahvaltı odanızı veya dinlenme odanızı kullanışlı hale getirmek için sunulan bir kaç öneri..

**1-** Ekstra banyoyu misafir odası yapmak . Küçük bir yatak yardımı ile yada açılır kapanır bir kanepe ile bunu sağlayabilirsiniz. Yada bir kıyafet dolabı.. Ben evimizin çatı katında bunu uyguladım. Evin çatı katında bulunan banyoyu kırdırdım ve kıyafet dolabı olarak kullandık. En azından gereksiz yere bulunan banyoyu daha kullanışlı bir hale getirdim.

**2-** Geniş koridor yada merdiven altınızı , depolama veya çalışma alanı yapmak, Evinizin küçük olduğundan yada eşyaları nereye koyacağınızdan şikayet ediyorsanız. Koridorunuzun geniş kısmına bir sandık yaptırın veya çalışma masanızı koyun. Enlemesine değil de diklemesine eviniz var ise yani metrekaresi küçük ama en azından 2 katlı ise eviniz çalışma masanızı yada depolama alanınızı bu merdiven altına kurabilirsiniz.

**3-** Ofis ve oyun odası için Salon/yemek odasının kullanılması . Salon kültürü bizde misafir gelmedikçe kullanılan eşyaların üstü tozlanmasın diye örtü ile örtülmüş misafirlerini bekler vaziyettedir. Yılda belki 2 belki 3. Hadi diyelim sizin çok giden geleniniz olur 10 kere kullanmazsınız yine yıl içerisinde. İş dönüşü çalışmanız yada çocukların yapması gereken dersler için iyi ışıklandırılmış, daha resmi bir masa olan, havası kasvetli bir yerin daha motive edeceğini düşünürsek salon bunun için ideal yerdir. Özellikle

Laptopunuzu alıp istediğiniz yerde çalışabildiğiniz bu günlerde salonu tercih etmeniz daha ciddi çalışma prensibine sahip olmanızı sağlarken, bu kullanılan odanın yıpranma maliyetini de kullanmış olursunuz.

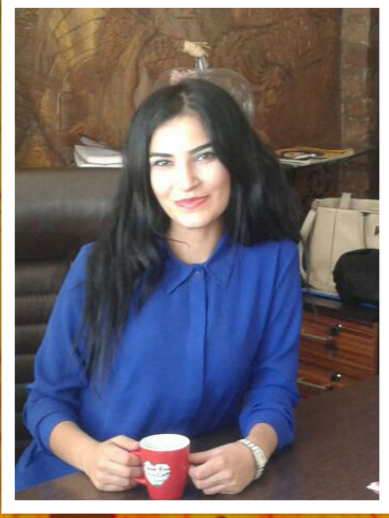
**4-** Kahvaltı köşesi oluşturmak Eviniz yeteri kadar büyük değil ve kahvaltınızı mutfakta yapıyorsanız, şimdi farklı birşey deneme zamanı. Bilgisayarınızın bulunduğu yada çalışma eşyalarınızı koyduğunuz yeri kullanarak yeni bir düzen zamanı. Kahvaltınızı burda yapmayı deneyin. Bir önceki başlıkta nasıl resmi bir yer de işlerinizi yapmanızdan bahsettik. Şimdi de sizlere sıkıcı yerlerde rahatlatma imkanı vermekteyiz. Bunları uygulayarak kendinizde değişiklikler yaratabilirsiniz. Hayattan zevk almanın en güzel yönü değişiklikler yapmaktır unutmayın.

**5-** Büyük odanızın kullanımı Büyük odanızın kullanımı ile alakalı bir kaç örnek vermiştik şimdi onu biraz toparlayalım. Büyük bir odanız var ve sadece misafir geldikçe mi kullanıyorsunuz? Muhtemelen evinizin en şık, zarif dekorasyonu da buradadır. Bir bölümünü çalışma odası şeklinde bir kısmını, kahvaltı köşesi yaparsanız sizin kendinize gösterdiğiniz değeri artırır. İlla misafir geldiğinde zengin hissetmeyin. Hayat sizin her zaman rahatlığın konforun ve şıklığın tadına varın. Oturma odası, yemek odası, çalışma odası hepsini aynı yerde komnline edin.

**6-** Çamaşır odanızın Evcil hayvan bakım alanı Evcil hayvanınız var ise yapmanızı tavsiye edeceğim şey ona özel oda sağlamanız. Bunu yaparken tercih etmeniz gereken şey, evcil çamaşır makinenizin yanında olan dolabın kapağını sökün ve oraya onun yatağını yapın. Hem tüy dökme sorunu biraz azalır hem de evcil hayvanınızın rahat edeceği bir yatağı olur.

**7-** Oturma odasına, Kütüphane yaptırma Kitap delisi misiniz? Bir sürü kitabınız var ama kütüphane için yeriniz mi yok? Kütüphanenizi oluşturmanız gereken en önemli yer oturma odanız. Kendi yatak odanıza yaptırmak uyumadan önce bir tane alıp okumak isteyebilirsiniz. Ama tasarım olarak daha yaratıcı ve etkileyici bir görünüm için, yapmanız gereken şey oturma odanıza kitaplık yaptırmak ve dış kabı renk renk olan kimi eski kimi yeni kitaplarınızla bu kütüphaneyi doldurmak. Bu şık etki bir çok tasarımdan daha etkili ve daha güzeldir.





# AYLARDAN EYLÜLSE

Büşra DUYARER

A ArtıBir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Halkla İlişkiler ve İş Geliştirme Sorumlusu

**D**enizlerin mavi, ağaçların yemyeşil, güneşin gülümseyen halini, tatil beldelerinin neşeli coşkusunu hissettiğimiz yaz mevsiminde; iş ve özel hayatımızın yoğun tempo ve stresine karşı tatile başlamışken yazın ferahlatıcı büyüsü Eylül ayının gelmesiyle artık sona ermiş bulunmakta.

Uzun bir kış mevsimi, stresler, yorgunluklar başlıyor... Yılın en güzel ayında çıkma fırsatı bulduğumuz bir tatilin ardından işe dönme zamanı geldi. Kimileriniz deniz ke-

narında güneşin tadını çıkardı, kimileriniz doğa yürüyüşleri ve kültürel keşifler yaptı. Kimilerinizde yoğun şehir trafiğinden kurtulup köyünde aileleri ile tatilin keyfini çıkardı. Dolu dolu geçirdiğimiz tatilden sonra artık işe başlama zamanı. Tatilden sonra çalışma hayatına yeniden adapte olmak biraz zor gelebilir. Ancak bilinen bir şey var ki o da işini severek yapan kişilerin tatil sonrası iş yaşamında zorlanmamalarıdır. Hatta işine bağlı insanların uzayan tatil dönemlerinde işini ve evini özlediklerini dile getirmeleri rastlanan bir durumdur.

Her şeyin ötesinde iş hayatı yoğun bir dikkat ve enerji gerektirdiğinden, tatil dönüşünün ertesi günü hemen işe başlanmaması gerektiğini uzmanlar ıslarla vurgulamaktadır. Tatil dönüşü biraz erken gelip, eve alışmak daha verimli olacak gibi görünüyor.

Eylül ayı yaz mevsiminin bitişiyle sonbahara bir merhaba deyiştir. Hazan mevsiminin hüznü; işyerlerinde, evde, okulda, köylerde, hasat alanlarında kendisini belli ediyor olmasına rağmen Eylül ayı dünyanın her yerinde '21 Eylül Barış Günü' olarak kutlanmaktadır.

Yaprakların sararan yüzünün neşeye birleşip, birbiriyle buluştuğu bu dönemde güzel bir kışa hazırlanmak ve bunu devam ettirebilmek adına uzmanların tavsiyelerine kulak verelim.

## İşte işe başlamadan önce yapmanız gerekenler;

- Tatilin bittiğini kabullenin. Tatilin bittiğini ne yazık ki kabullenmemiz ve bu gerçeğe hayatımıza devam etmemiz gerek.
- Beslenmenize dikkat edin. Kahvaltınızı aksatmıyor olmanız önemli. Kahvaltı dediyseniz; öyle kalabalık bir hafta sonu kahvaltısı değil tabii. En azından vücudunuza gereken direnci sağlayabilecek 2-3 saat kadar enerji verecek, öğle yemeği vaktinin gelmesini sabırsızlıkla bekliyor olmayacak kadar.

- \* 1 tabak müsli, (birkaç kaşık protein ambarı.)
- \* 1 adet meyve (elma ya da muz öncelikli olabilir.)
- \* Ya da meyve suyu (portakal suyu.)
- \* 1 bardak süt veya 1 porsiyon süt ürünleri

Tercihleriniz arasında muhakkak olmalı. Kahvaltınızı akşamdan hazırlayıp, buzdolabında saklayabilirsiniz. Verimli bir tatil sonrası artık dinlenmiş hazırlıklarınızı yapmış ve en önemlisi kendinizi yeni iş dönemine hazır hissediyor olmanız önemli.

- Biraz müzik dinleyin.
- Günde belirli bir tempoda en az 20 dakika kadar yürüyün. Toplu taşıma aracı kullanıyor olmanız buna engel değil az ilerdeki durakta inebilirsiniz. Ya da arabanızı iş yerinizin otoparkına park etmeniz gerekmiyor değil mi?
- İşe başlamadan önce yapmanız gereken işleri özenle sıralayın. Önceliğiniz severek yaptığınız işleri ön plana almak olabilir.
- Moralinizi yüksek tutun. Bir sonraki tatilinizin planını yapmak moralinizi yükseltmek için hiç fena fikir değil. Çünkü güzel şeyler düşünmek ve hayal kurmak moralinizin yükselmesine yardımcı olur.

Eylülün hüznüne, mutluluk katmanız dileklerimizle...



# ACI KAYBIMIZ

Değerli çalışma arkadaşımız

# HAKAN SARAÇ'I

**kaybetmenin derin üzüntüsünü yaşıyoruz.**

A ARTIBİR Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin kurulduğu günden bugüne kadar beraber çalıştığı kıymetli ekip arkadaşı, İç Kontrol Biriminden Sorumlu Genel Müdür Yrd. Hakan SARAÇ kanser hastalığı sonucunda Ankara'da tedavi gördüğü hastanede vefat etmiştir.

Merhuma ALLAH'tan (c.c.) rahmet, kederli ailesine sabırlar diliyoruz. Mekânı Cennet olsun.

**A ARTIBİR Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Yönetim Kurulu**





# Değerlemede Öncü...

444 5 205

## HİZMETLERİMİZ;

- Gayrimenkul Değerleme ( arazi ve arsalar, meskenler, işyeri binaları, sınai tesisler, eğitim ve sağlık tesisleri, vakıf malları, turizm tesisleri, yolcu ve yük gemileri, yatlar ve deniz araçları )
- Yatırım projelerinin fizibilite analizi
- Makine ve ekipman değerlendirme
- Maden tesisleri değerlendirme
- Piyasa araştırması
- Şirket aktiflerinin değerlendirme
- Yer seçim analizi
- Proje yönetimi danışmanlığı
- Resmi kuruluşlara bilirkişi hizmeti
- Şehircilik ve kentsel dönüşüm projelerine danışmanlık
- Turizm yatırım projelerinde yer seçim analizi
- Kira bedeli tespiti
- En etkin ve verimli kullanım analizi



aartibir@aartibirgd.com  
www.aartibirgd.com



### GENEL MÜDÜRLÜK

444 5 205

Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 D: 708-808 Selçuklu / Konya  
0 507 614 08 68 - 0 507 430 70 15 0 (332) 238 30 01  
0 (332) 238 30 02 @ aartibir@aartibirgd.com www.aartibirgd.com

### İSTANBUL BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Atatürk Mah. Girne Cad. 11/5  
Ataşehir/İstanbul  
0 (216) 548 11 26  
0 507 430 70 15  
0 553 406 96 76

### ANKARA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:52/20  
Maltepe/Ankara  
0 (312) 232 65 67  
0 507 614 08 66

Değerli Okuyucularımız;

E-Bültenimizi almak istemiyorsanız HAYIR yazarak lütfen tarafımıza e-posta ile bildiriniz.